

Připomínky k prohlášení vlastníka pro bytové domy Vánková č. p. 795-803

Vážené představenstvo BD Vánek,

níže uvádíme naše připomínky k Vámi vyvěšeným dokumentům na našich webových stránkách.

Zvolili jsme tuto cestu veřejného vyvěšením na všech vchodech a to z důvodu, že si myslíme, že by ostatní členové BD Vánek měli vědět, kdo a co připomínkuje a v jakém rozsahu. V současnosti bohužel jiná forma prezentace názorů a připomínek neexistuje.

Od začátku co jsme členy BD Vánek, usilujeme o založení SV a od prvopočátku i v této souvislosti s Vámi i spolupracujeme.

Níže uvádíme naše připomínky:

Prohlášení vlastníka neobsahuje ujednání o společných částech majetku tj. o výměňkové stanici, pozemku pod touto stanicí a skladem (parc. č. 828/16,) a pozemcích hřiště (parc. č. 836/41) a pozemku za hřištěm (parc. č. 834/9).

Tento společný majetek byl pořízen při vzniku družstva, a tudíž patří všem členům družstva a budoucím členům SV. Každý z členů se podílel na pořízení tohoto majetku dle velikosti svého podílu.

Dle současného prohlášení vlastníka budou tyto pozemky náležet pouze jednomu SV, druhé SV na ně **nebude mít nárok**.

Mapa níže znázorňuje vyznačení pozemků pro jednotlivá SV.

Legenda: Žlutě jsou vyznačeny pozemky, které jsou dle návrhu představenstva zahrnuty do majetku SV se vchody 797-803 (zeleně zvýrazněno) druhé SV se vchody 795 a 796 (modře zvýrazněno) nemají na tyto pozemky žádný vliv.



Dále prohlášení vlastníka neobsahuje níže uvedenou citaci, která vymezuje způsob založení a vzniku SV (Níže uvedené citace byla převzaty z verze prohlášení vlastníka a stanov, které připravil přípravný výbor pro založení SV s představenstvem).

V souladu s ust. §1190 a ust. § 1201 – 1203 zákona č. 89/2012 Sb. (dále OZ), zajišťuje správu společných částí i pro vlastníky převedených jednotek po přechodnou dobu podle ust. § 1203 OZ dosavadní správce - Bytové družstvo Vánek (tzn. do doby, než ztratí BD Vánek většinu hlasů v jednom nebo obou založených společenstvích vlastníků). Po poklesu podílu správce na společných částech pod 50%, postupuje BD Vánek u obou založených společenství SV Vánková č. p. 795 – 796 č. p. a SV Vánková č. p. 797 – 803 č. p. podle ust. § 1203 a § 1204 občanského zákoníku.

V neposlední řadě stanovy SV neobsahují ujednání o správě a využívání společných částí.

Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě specifikovaném v předchozím odstavci, podíl na společných částech technologického celku a podíl na přídatném spoluvlastnictví výměňkové stanice čp. 804 a pozemků parc. č. 828/16, 834/9 a 836/41, vše katastrální území Čimice, obec Praha.

Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech vymezených jednotek technologického celku TC1 nebo TC2. Podíly na přídatném spoluvlastnictví výměňkové stanice a pozemků vymezených v článku III bod 4., jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k podlahové ploše všech bytových jednotek, vymezených v obou technologických celcích s bytovými domy p.č. 795 - 803. Mezi SV Vánková č. p. 795 – 796 č. p. a SV Vánková č. p. 797 – 803 č. p. bude uzavřena dohoda s pravidly určující výše uvedené.

Stanovy, které připravil přípravný výbor pro založení SV s představenstvem BD Vánek, tyto důležité **klauzule o společném majetku obsahovaly**. Stanovy, které navrhuje představenstvo BD Vánek, jsou **základní, obecné stanovy**, které právní kanceláře poskytují nebo si je můžete zdarma stáhnout z webu a tyto stanovy jsou nepřijatelné a to z důvodu, že neodráží specifika jednotlivých SV což v našem případě je vzhledem ke společnému majetku důležité a zásadní.

Schvalovat prohlášení vlastníka a stanovy budoucích SV je nutné věnovat pozornost, neboť není jediný důvod proč schvalovat obecný text a do budoucna si přidělovat starosti se změnami než rovnou schválit stanovy, které nebude nutné okamžitě při vzniku měnit.

Žádné stanovy nejsou dokonalé a každé stanovy se v průběhu života SV nebo družstva mění. Žádné družstvo nebo SV ale neschvaluje obecné stanovy, které jim do budoucna způsobí akorát problémy a právní nejistotu.

Pokud výše uvedené připomínky nebudou vzaty v potaz pak je tu ještě jedna zásadní připomínka k prohlášení vlastníka a to že ustanovení článku VI. Společenství vlastníků je v rozporu s § 1166 bodu 2 z. 89/2012 Občanského zákoníku.

Citace bodu bod 2 § 1166 NOZ

(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). ...

Na tuto chybu v předešlých verzích prohlášení vlastníka upozornil přípravný výbor a dokonce i pan Mgr. Mráček.

Vzhledem k tomu, že prohlášení obsahuje takto faktickou hrubou chybu, musíme pochybovat, že prohlášení bylo zpracováno právní firmou, která se zabývá problematikou spojenou s tvorbou prohlášení vlastníka a založením SV.

S pozdravem

V Praze dne

Folprechtovi

V dokumentu Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí nejsou uvedeny vymezené prodávané prostory (sklepy), v prohlášení vlastníka jsou tyto prostory uvedeny u jednotlivých jednotek, které požádali o jejich odkup. V Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí jsou uvedeny pouze kanceláře. Jak kanceláře, tak odkupované sklepy jsou v prohlášené uvedeny jako nebytové prostory. Neměli by být v Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí uvedeny i vymezené odprodávané nebytové prostory – sklepy?